ENTWURFSFERTIGUNG: 20. FEB. 2003

GEÄNDERT D. GR-BESCHLUSS V. 24.04.2003 / 23.07.2003

ARCHITEKTEN:

HANS HÖRL
ARCHITEKT DIPL.ING.(FH)
GARTENSTRASSE 1
D-85395 WOLFERSDORF
TELEFON 08168/657

A. SCHNEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
WOLFRAMSTRASSE 14
D-85395 BILLINGSDORF
TELEFON 08168/963033

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET BADENDORF

(EINFACH. BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN)

GEMEINDE WOLFERSDORF

LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1 : 1000



496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
1131
1127
393
1125
GE
1127/4
1127/2
1125/2
1125/1
KREISSTRASSE FS 16
1118
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
480
479
478
1124/3
1124/2
529/2
529
LAGEPLAN M 1:1000

DIE GEMEINDE **WOLFERSDORF**, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS.1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DER GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES UMFASST FOLGENDE FLURNUMMERN IN DER GEMARKUNG BERGHASELBACH :
1118/TEILFL., 1125/TEILFL., 1125/1, 1125/2 UND 1127/4

1.0.0 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

<---- SIEHE PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

2.0.0 PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

2.1.4 EINFAHRTSBEREICH

2.1.5 150 SICHTDREIECK

SICHTDREIECKE SIND VON BEPFLANZUNGEN UND ABLAGERUNGEN ÜBER 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN. AUSGENOMMEN SIND BÄUME, DIE BIS ZU 2,80 m AUFGEASTET SIND.

2.1.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1.7 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET (NACH § 8 BauNVO)

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 1125 FLURNUMMER

2.2.3 3 MASSANGABEN IN METERN

2.2.4 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

2.2.5 BESTEHENDE NEBEN- ODER GEWERBLICH GENUTZTE GEBÄUDE

2.2.6 490 HÖHENSCHICHTLINIEN (IN METERN ÜBER N.N.)

2.2.7 BESTEH. TRAFOSTATION

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1.0 ART DER NUTZUNG

3.1.1 IM GEWERBEGEBIET SIND NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS.2 BauNVO ZULÄSSIG. ABWASSERINTENSIVE BETRIEBE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.1.2 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG IST EIN WEITERES WOHNHAUS FÜR DEN BETRIEBSINHABER ODER DEN BETRIEBSLEITER, DAS DEM GEWERBEGEBIET ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET IST.

3.1.3 LAGERPLÄTZE SIND ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT MEHR ALS 50 % DER BETRIEBSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG.

3.2.0 IMMISSIONSSCHUTZ

3.2.1 IM GEWERBEGEBIET SIND NUR BETRIEBE UND BAULICHE ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN JE QUADRATMETER GRUNDFLÄCHE ABGESTRAHLTER SCHALLLEISTUNGSPEGEL (Lw" IN dB(A)) DIE NACHFOLGENDEN WERTE NICHT ÜBERSCHREITEN:
TAGSÜBER: 65 dB(A)
NACHTS: 50 dB(A)

3.2.2 BETRIEBSWOHNUNGEN SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN NACHGEWIESEN WIRD, DASS VOR FENSTERN VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUMEN, WIE Z.B. WOHNZIMMER, ESSZIMMER, WOHNKÜCHEN, SCHLAFZIMMER, KINDERZIMMER U.DGL. BEI AUSSCHÖPFUNG DER O.G. ZULÄSSIGEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL FÜR DIE NICHT ZUM EIGENEN GRUNDSTÜCK GEHÖRENDEN FLÄCHEN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORBELASTUNG, DIE IMMISSIONSRICHTWERTE FÜR EIN GEWERBEGEBIET GEMÄSS ZIFF. 6.1 TA-LÄRM TAGSÜBER 65 dB(A) UND NACHTS 50 dB(A) NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

3.2.3 BÜRORÄUME SIND GEMÄSS DER ARBEITSSTÄTTEN-VERORDNUNG GEGEN VERKEHRS- UND BETRIEBSLÄRM IN GEEIGNETER WEISE ZU SCHÜTZEN.

3.3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.3.1 DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BayBO SIND EINZUHALTEN.

3.3.2 GARAGENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
PKW-EINZEL- UND DOPPELGARAGEN (MAX. NUTZFLÄCHE 50 qm) KÖNNEN AUSNAHMSWEISE IM BEREICH ZWISCHEN DER KREISSTRASSE UND BAUGRENZE SITUIERT WERDEN, WENN DIE ABSTANDFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN UND KEINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER SICHTVERHÄLTNISSE BEI DEN AUSFAHRTEN GEGEBEN IST.

3.3.3 STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. ES IST SICHER ZU STELLEN, DASS DURCH DIE NEU VERSIEGELTEN FLÄCHEN KEINE ABFLUSSBESCHLEUNIGUNG ODER ANDERE NACHTEILE FÜR NACHBARGRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN.

3.4.0 EINFRIEDUNGEN

3.4.1 ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 1,50 m HÖHE ZULÄSSIG. BETONSOCKEL SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.5.0 GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

3.5.1 ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 ff. BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DER GEMEINDE. LICHER NUTZUNG GEM. 1. 9 DIESER FESTSETZUNG

4.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

4.0.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG ANZUSCHLIESSEN.

4.0.2 EIN ANSCHLUSS DER ORTSCHAFT BADENDORF AN DIE GEMEINDLICHE KANALISATION IST NICHT GEPLANT. FÜR DIE GEPLANTEN BAUVORHABEN SIND DESHALB PRIVATE ABWASSERBEHANDLUNGSANLAGEN FÜR EINZELANWESEN (Z.B. MEHRKAMMERGRUBEN MIT GEEIGNETER NACHREINIGUNGSSTUFE UND ÖRTLICHER VERSICKERUNG) ZU ERRICHTEN BZW. AUSZUBAUEN.

4.0.3 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UNBELASTETES OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN OBERFLÄCHENNAH ZU VERSICKERN BZW. FÜR EINE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN.
DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER (NWFreiV) IST IN GEWERBEGEBIETEN NICHT ANWENDBAR (AUSNAHME: HOFFLÄCHEN VON WOHNGEBÄUDEN).
ANTRÄGE AUF EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS SIND BEIM LANDRATSAMT FREISING ZU STELLEN.
IM ÜBRIGEN SIND FÜR DIE BEMESSUNG, AUSGESTALTUNG UND DEN BETRIEB DER VERSICKERUNGSANLAGE DIE "TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER (TRENGW)" ZU BEACHTEN.

4.0.4 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF.) ZU ERSTELLEN.

4.0.5 WEGEN ZU ERWARTENDEM SCHICHT- UND HANGWASSER WIRD EMPFOHLEN, DIE KELLERGESCHOSSE WASSERUNDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN UND GGF. NOCH GEEIGNETE DRAINAGEN EINZUBAUEN.

4.0.6 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN (DVGW - ARBEITSBLATT W 331 UND 405) AUSZUBAUEN BZW. ZU ERGÄNZEN.

4.0.7 NOTWENDIGE FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (2. RETTUNGSWEG)

4.0.8 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 METER SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

4.0.9 BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG DER BAUVORHABEN ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DSchG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

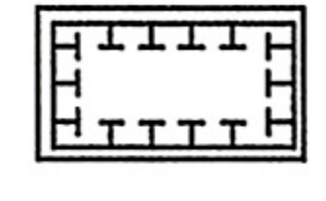
4.0.10 BEI VERWENDUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE, DER ANLAGEN- UND FACHBETRIEBSORDNUNG, DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DEREN ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

4.0.11 ZU DEN BAUVORHABEN IST GRUNDSÄTZLICH EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN. ES WIRD EMPFOHLEN, DEN INHALT UND DIE ERARBEITUNG DER DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

4.0.12 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WOLFERSDORF IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

5.0.0 GRÜNORDNUNG

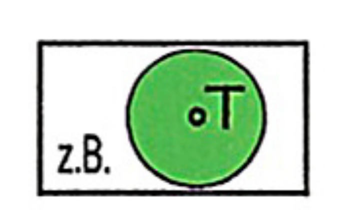
5.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOTEN

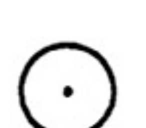


ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DER BAUMART, SIEHE FESTSETZUNG DURCH TEXT



FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG
ZU VERWENDENE GEHOLZARTEN SIEHE FESTSETZUNG DURCH TEXT

5.2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



EINZELBÄUME UND OBSTGEHOLZE VORHANDENEN ODER GEMÄSS GENEHMIGTEM FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ZU PFLANZEN



HECKE, NATURNAH, VORHANDEN ODER GEMÄSS GENEHMIGTEM FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ZU PFLANZEN

5.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

5.3.1 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:

T =TILIA CORDATA – WINTER-LINDE HOCHSTAMM 4XV MB 18-20
O = OBSTBAUM, HALB- ODER HOCHSTAMM

5.3.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE STRAUCHARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS SANGUINEA – HARTRIEGEL V. STR. 100 – 150
CORYLUS AVELLANA – HASEL V. STR. 100-150
EUONYMUS EUROPÄUS – PFAFFENHÜTCHEN V. STR. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE – LIGUSTER V. STR. 60-100
LONICERA XYLOSTEUM – HECKENKIRSCHE V. STR. 100-150
PRUNUS SPINOSA – SCHLEHE V. 60 – 100
RHAMNUS FRANGULA – FAULBAUM V. 100 – 150
SALIX CAPREA – SALWEIDE V. STR. 100 – 150
SAMBUCUS NIGRA – HOLUNDER V. STR. 100 – 150
VIBURNUM LANTANA – WOLLIGER SCHNEEBALL V. STR. 100-150

PFLANZUNG IN GRUPPEN VON 3 – 5 STÜCK;
PFLANZABSTAND 1,50 M, REIHENABSTAND 1,0 M

5.3.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND IM ABSTAND VON JE 10 STELLPLÄTZEN DURCH EINEN BAUM GEMÄSS OBIGER LISTE ZU GLIEDERN. DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE OHNE BEFESTIGUNG BETRÄGT JE ZU PFLANZENDEM BAUM 2 X 3 METER.
NACH JEWEILS 5 STELLPLÄTZEN IST AUSSERDEM EIN MIND. 1,5 METER BREITER BEPFLANZUNGSSTREIFEN ANZULEGEN.

5.3.4 DIE FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE AUSGLEICHSMAẞNAHMEN SIND MIT HALB- ODER HOCHSTÄMMEN VON OBSTGEHÖLZEN UND HECKENSTRÄUCHERN GEMÄSS DER PLANDARSTELLUNG ZU BEPFLANZEN UND ALS EXTENSIVES GRÜNLAND ZU UNTERHALTEN. HIERFÜR SIND JÄHRLICH ZWEI MAHDEN DURCHZUFÜHREN. DAS MÄHGUT IST ZU ENTFERNEN.

5.3.5 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN BEPFLANZUNG UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IST SPÄTESTENS EIN JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NACHZUWEISEN.

5.3.6 PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDSSICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.

6.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

6.1.0 DER GEMEINDERAT WOLFERSDORF HAT IN DER SITZUNG VOM 12.12.2002 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 28.02.2003 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

WOLFERSDORF, DEN 19.09.2003



(SIEGEL)

MAIR, ERSTER BÜRGERMEISTER

6.2.0 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.02.2003 HAT MIT ERÖRTERUNGSTERMIN IN DER ZEIT VOM 10.03.2003 BIS 10.04.2003 STATTGEFUNDEN.

WOLFERSDORF, DEN 19.09.2003



(SIEGEL)



MAIR, ERSTER BÜRGERMEISTER

6.3.0 DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS.1 BauGB ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.02.2003 HAT IN DER ZEIT VOM 10.03.2003 BIS 10.04.2003 STATTGEFUNDEN.

WOLFERSDORF, DEN 19.09.2003



(SIEGEL)



MAIR, ERSTER BÜRGERMEISTER

6.4.0 DER ENTWURF DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 24.04.2003 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM 04.06.2003 BIS 04.07.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

WOLFERSDORF, DEN 19.09.2003



(SIEGEL)

MAIR, ERSTER BÜRGERMEISTER

6.5.0 DIE GEMEINDE WOLFERSDORF HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 23.07.2003 DEN BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM 23.07.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WOLFERSDORF, DEN 19.09.2003



(SIEGEL)

MAIR, ERSTER BÜRGERMEISTER

6.6.0 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS UND DIE NIEDERLEGUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES ERFOLGTE AM 22.09.2003. DABEI WIRD AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND 215 BauGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES HINGEWIESEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS.2 SATZ 4 BauGB IN KRAFT.

WOLFERSDORF, DEN 19.09.2003



(SIEGEL)

MAIR, ERSTER BÜRGERMEISTER